

ДОГОВОР № _____ мтНомерДоговора
участия в долевом строительстве

м.о. город-курорт Ялта, пгт. Гурзуф

мтДатаДоговора

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Море.Центр», ИНН 9102033763, ОГРН 1149102059655, адрес юридического лица: 298640, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, пгт Гурзуф, ул. Геологов, зд. 7, к. 1, помещ. 2Н, в лице директора Давыдовича Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

Гр. _____ гражданство: Российская Федерация, пол: -----, дата рождения: ----- года, место рождения: -----, паспорт --- -----, выдан ----, дата выдачи: ----- года, код подразделения: ----, именуемый/ая в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», действующий/ая от своего имени и в своих интересах, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Объект недвижимости – Комплекс апартаментов – нежилое здание общей площадью: 16 524,2 кв.м., по строительному адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, д. 1, возводимый на земельном участке с кадастровым номером: 90:25:030104:93.

1.2. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Объект долевого строительства - нежилое помещение, характеристики которого указаны в п. 2.2. Договора и Приложениях №№ 1-2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

1.4. Строительство Объекта недвижимости осуществляется на принадлежащем Застройщику на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 90:25:030104:93 общей площадью 5064+/-16 кв.м., расположенном по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, д. 1 (далее – «Земельный участок»).

1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджии/террасы/балкона без применения к ним каких-либо понижающих коэффициентов.

1.6. Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

При определении площади Объекта долевого строительства не учитываются любые отделочные работы, возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на изменение площади Объекта долевого строительства.

1.7. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.8. Правовые основания для строительства Объекта недвижимости и заключения Договора:

- Договор аренды земельного участка № 1736-462/2023 от 29.05.2023, дата государственной регистрации: 20.06.2023, номер государственной регистрации: 90:25:030104:93-91/018/2024-3;

- Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору, от 20.02.2024, дата государственной регистрации: 29.02.2024, номер государственной регистрации: 90:25:030104:93-91/018/2024-4;

- Разрешение на строительство от 27 марта 2025 года № 91-RU93311000-7711-2025, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;

- Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта недвижимости, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства.

1.9. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2. Объект долевого строительства, расположенный в Объекте недвижимости и подлежащий передаче Участнику долевого строительства (далее – Объект долевого строительства):

нежилое помещение, назначение: помещение для временного проживания - апартамент;
проектный номер: ____; этаж ____; подъезд 1, общей проектной площадью ____, состоящее из частей нежилого помещения:

комната проектной площадью ____ кв.м.

кухня проектной площадью ____ кв.м.

прихожая проектной площадью ____ кв.м.

лоджия проектной площадью ____ кв.м. (без применения понижающего коэффициента).

Основные характеристики Объекта недвижимости указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта недвижимости, определены в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и указываются в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в составе которого находится Объект долевого строительства, уточняются Сторонами в Передаточном акте или Одностороннем Передаточном акте, составленном Застройщиком на основании технического плана здания (технического паспорта, экспликация), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в степени готовности, определяемой Приложением №1 к настоящему Договору. Работы, материалы и оборудование, указанные в Приложении № 1 к Договору, могут быть изменены/дополнены без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства на сходные. При этом, Участник долевого строительства не имеет право требовать изменения, дополнения отделочных работ по Договору, как в части, так и в полном объеме.

Остальные работы в Объекте долевого строительства, а также установка не поименованного в Договоре (его Приложениях) оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.4. Принимая во внимание возможное отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от площади Объекта долевого строительства, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта долевого строительства (возведении перегородок) и отделочных работ в Объекте долевого строительства, Стороны пришли к соглашению, что в Передаточном акте указывают площадь Объекта долевого строительства, указанную в техническом плане здания (Объекта недвижимости) согласно п.2.3. Договора. Участник долевого строительства

самостоятельно и за свой счет несет расходы, связанные с уточнением характеристик Объекта долевого строительства в техническом /кадастровом учете.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого участия не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.6. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права аренды на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге /ипотеке у ПАО Сбербанк.

2.7. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

2.8. При производстве отделочных работ в Объекте долевого строительства, качество выполнения отделки Объекта устанавливается Стандартом внутренней отделки, утвержденным Застройщиком (далее Стандарт отделки Застройщика), который определяет требования к качеству выполнения внутренней отделки Объекта (Приложение №3 к Договору).

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

3.1. Плановый срок окончания строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – 2 квартал 2028 года. Датой ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.2. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок не позднее 1 квартала 2029 года, но не ранее полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять его и подписать Передаточный акт по форме Застройщика. Сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Объекта долевого строительства может быть отправлено досрочно.

3.4. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать Участнику долевого строительства его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 5.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 5.9. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный разделом 3 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником долевого строительства после истечения установленного разделом 3 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик передает Объект долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента оплаты Участником долевого строительства задолженности по Договору.

3.5. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.2. Участник долевого строительства обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок. В случае, если сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства, помимо его направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручения Участнику долевого строительства лично под расписку, направляется Застройщиком иными способами, указанными в п. 13.4 Договора, то Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней с наиболее ранней даты получения такого сообщения.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется не уклоняться от приемки Объекта долевого строительства. Под таким уклонением Сторонами понимается, в том числе, но не ограничиваясь:

а. Неявка Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи, неоткрытие / непочтение уведомлений, полученных Участником посредством электронных сообщений и писем;

б. Неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта в порядке и в сроки, указанные в направленном Участнику долевого строительства уведомлении;

в. Отказ Участника от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в т.ч. отказ без предъявления требования о составлении акта/протокола о несоответствии;

г. Отказ Участника от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на недостатки, которые объективно не существуют, либо не могут быть признаны существенными недостатками, исходя из условий Договора и требований законодательства;

д. Отказ Участника от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на несущественные недостатки, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период после приемки Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве объекта долевого строительства, понимается непригодность объекта долевого строительства для использования его по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

В случае наличия у Участника долевого строительства обоснованных претензий к передаваемому Объекту долевого строительства, Стороны одновременно составляют и подписывают акт приема-передачи Объекта и Протокол замечаний, включающий полный перечень дефектов и/или недоделок, выявленных при осмотре Объекта долевого строительства и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения Застройщиком недостатков из перечисленных в Протоколе замечаний дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан явиться на Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

Сообщение об устранении дефектов (недостатков) и /или о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время письменно по почтовому адресу Участника долевого строительства, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, смс оповещением, передано посредством телефонной связи по номеру, предоставленному Участником долевого строительства.

4.4. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п. 4.3. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта и подлежат устранению Застройщиком в соответствии с условиями настоящего

Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в сроки, указанные Застройщиком, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

Стороны составляют Протокол замечаний, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства, а также сроки устранения выявленных недостатков в порядке, установленном настоящим Договором.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Подрядчика и Управляющей организации.

4.5. В ходе осмотра при принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Протоколе замечаний.

4.6. Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта.

4.7. Застройщик обязуется устранить недостатки/дефекты, выявленные при передаче Объекта долевого строительства и указанные в Протоколе замечаний, при этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для их устранения.

4.8. Несущественные недостатки Объекта долевого строительства (дефекты), не препятствуют передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и подлежат устранению Застройщиком в срок не более трех месяцев с даты подписания Передаточного акта.

4.9. При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 3.2. Договора, Застройщик вправе по истечении 2 двух месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, составить односторонний Передаточный акт Объекта долевого строительства. Односторонний Передаточный акт Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператор почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Передаточного акта указать в одностороннем Передаточном акте сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

4.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту (в том числе с даты составления Одностороннего Передаточного акта) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта недвижимости.

4.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего Передаточного акта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого Одностороннего

Передаточного акта. Односторонний Передаточный акт, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. На дату подписания Договора Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору, составляет сумму в размере $\text{мтСуммаДДУ} \cdot \text{мтСуммаДДУПрописью}$. Цена Договора определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства $\text{мтЦенаквмДДУ} \cdot \text{мтЦенаквмДДУПрописью}$, умноженной на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства.

5.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта недвижимости. Неизрасходованные денежные средства Участника, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении. Оставшаяся экономия признается выручкой по услугам застройщика для целей налогообложения, облагается НДС в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: { Участник ФИО }

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Море.Центр»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - 9 (Девять) месяцев с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора осуществляет резервирование денежных средств с использованием безотзывного покрытого аккредитива в ПАО Сбербанк, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481, местонахождение г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, расчетный счет 30301810000006000001, корреспондентский счёт № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893, (далее – Банк) на следующих условиях:

- плательщик по аккредитиву – Участник долевого строительства;
- Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк;
- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей 00 копеек.
- вид аккредитива – безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный;
- срок действия аккредитива – 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- способ извещения Застройщика о открытии аккредитива - извещается Банком путем направления ему средствами почтовой связи, или по Системе Интернет-банк (при его наличии) одного экземпляра Аккредитива, содержащего условия открытого аккредитива и подтверждение условий аккредитива.
- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

- для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Банк выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

Обязательство Участника долевого строительства по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 5.1. настоящего Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

5.5. После предоставления документов, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются в полном объеме на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и ПАО Сбербанк.

5.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

5.7. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных настоящим Договором. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в Договоре, корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в Передаточном акте.

В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

5.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНИП) отклонениями фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п. 2.2 Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны признают, что не считается нарушением Договора отклонение общей фактической площади Объекта от общей проектной, указанной в п. 2.2. Договора, в пределах 5% от общей проектной площади.

5.9. Сторонами допускается отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, на 5 (пять) % и признается несущественным. При этом в случае изменения площади в пределах 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра в сторону увеличения либо уменьшения Цена Договора, указанная в п.5.1 Договора, корректировке не подлежит.

5.10. В случае если Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная кадастровым инженером до начала возведения перегородок, выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, и указанная в техническом плане здания (Объекта недвижимости) (техническом паспорте, экспликации), превышает более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. Общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату к Цена Договора за разницу между Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора и соответствующей Общей площадью Объекта долевого строительства в соответствии с данными технического плана здания (Объекта недвижимости) (технического паспорта, экспликации) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта указанной в п.5.1. Договора.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{\text{бти}} - S_d) * C$$

Где: Σ_d – сумма доплаты,

$S_{\text{бти}}$ – Общая площадь Объекта долевого строительства по данным технического плана здания (Объекта недвижимости) (технического паспорта, экспликации),

S_d – Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п 2.2. Договора,

C – стоимость одного квадратного метра по Договору.

Доплата осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан Застройщиком) со дня получения сообщения о необходимости проведения окончательных расчетов по реквизитам, указанным Застройщиком. Доплата должна быть произведена до подписания Передаточного акта.

5.11. В случае если Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная кадастровым инженером до начала возведения перегородок, выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, и указанная в техническом плане здания (Объекта недвижимости) (техническом паспорте, экспликации), окажется меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. Застройщик обязуется

осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств за разницу между Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора и соответствующей Общей площадью Объекта долевого строительства в соответствии с данными технического плана здания (Объекта недвижимости) (технического паспорта, экспликации) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта указанной в п.5.1. Договора.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = (S_d - S_{\text{бти}}) * C$$

Где: Σ_v – сумма возврата,

S_d – Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. Договора,

$S_{\text{бти}}$ – Общая площадь Объекта долевого строительства по данным технического плана здания (Объекта недвижимости) (технического паспорта, экспликации),

C – Стоимость одного квадратного метра по Договору.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком при условии перечисления Депонируемой суммы со счета эскроу на банковский счет Застройщика, в течение 45 (Сорока пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Передаточного акта, путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в письменном заявлении о возврате денежных средств.

5.12. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ.

5.13. Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со счета эскроу, открытого Участником долевого строительства, денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, том числе с учетом корректировки в соответствии Договором, все расчеты между Участником долевого строительства и Застройщиком осуществляются напрямую между Сторонами. Участник в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче помещения в Объекте недвижимости.

- гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в Приложении № 1 к Договору, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком Одностороннего Передаточного акта.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет

ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 6.2 настоящего Договора.

6.4. При выявлении в период гарантийного срока в Объекте долевого строительства недостатков (дефектов), Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление о недостатках (далее для целей настоящего пункта – Уведомление о недостатках). Стороны определили, что направленная в период гарантийного срока Участником долевого строительства Застройщику претензия с требованием о безвозмездном устранении недостатков/ возмещении расходов на устранение недостатков/ уменьшении цены Договора, в том числе с приложением к ней заключения эксперта (специалиста), является для Застройщика Уведомлением о недостатках.

В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства Уведомления о недостатках, Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства дату и время совместного осмотра Объекта долевого строительства на предмет подтверждения/ опровержения наличия недостатков, определения перечня недостатков и причин их появления/ образования.

Дата и время совместного осмотра Объекта долевого строительства согласовываются Сторонами посредством телефонной связи или обмена сообщениями по электронной почте или обмена сообщениями в мессенджерах.

В согласованную дату и время Стороны осуществляют осмотр Объекта долевого строительства, по результатам которого составляют и подписывают дефектную ведомость (далее для целей настоящего пункта – Дефектная ведомость).

При подтверждении, наличия недостатков Объекта долевого строительства в Дефектной ведомости Стороны указывают их перечень, с отдельным указанием недостатков, в отношении которых Застройщик несет гарантийные обязательства (в случае их наличия) (п. 6.2 Договора, ч. 7 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ).

Недостатки Объекта долевого строительства, в отношении которых Застройщик несет гарантийные обязательства¹, должны быть устранены Застройщиком в срок, предусмотренный п. 6.5. Договора. Сторонами в Дефектной ведомости может быть согласован иной срок исходя из принципа объективной разумности срока для их устранения, характера, перечня и причин образования недостатков, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней и не более 6 (шести) месяцев с даты составления Дефектной ведомости.

Дата и время начала выполнения Застройщиком (его работником, уполномоченным им лицом, подрядчиком) работ по устранению недостатков, указанных в Дефектной ведомости, согласовываются Застройщиком и Участником долевого строительства посредством телефонной связи или обмена сообщениями по электронной почте или обмена сообщениями в мессенджерах.

При несогласовании Сторонами даты и времени осмотра Объекта долевого строительства для составления Дефектной ведомости или даты и времени начала выполнения работ по устранению недостатков, указанных в Дефектной ведомости по причинам, не связанными с действиями/ бездействием Застройщика, либо при непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, уполномоченным им лицам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для составления Дефектной ведомости или для устранения недостатков, указанных в подписанной Сторонами Дефектной ведомости, Участник долевого строительства не вправе обращаться с требованием о безвозмездном устранении недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

В случае отказа Застройщика произвести осмотр Объекта долевого строительства для составления Дефектной ведомости согласно условиям настоящего пункта, или отказа Застройщика удовлетворить требование Участника долевого строительства о безвозмездном устранении недостатков, указанных в подписанной Сторонами Дефектной ведомости, или нарушения Застройщиком согласованного Сторонами в Дефектной ведомости срока устранения недостатков Объекта долевого строительства на 10 (десять) рабочих дней и более, Участник долевого строительства вправе предъявить в суд иск с требованием о безвозмездном устранении недостатков либо обратиться к Застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков.

Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых исполняет Застройщик в пределах срока, согласованного Сторонами в Дефектной ведомости. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика

¹ Далее в тексте настоящего пункта под недостатки понимаются недостатки, за которые Застройщик несет ответственность.

обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

6.4.1. Стороны отдельно отмечают, что право требовать соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения расходов на устранение недостатков, возникает у Участника долевого строительства только при условии отказа Застройщика удовлетворить требование Участника долевого строительства о безвозмездном устранении недостатков, указанных в подписанной Сторонами по результатам осмотра Дефектной ведомости, или нарушения согласованного Сторонами в Дефектной ведомости, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства на 10 (десять) рабочих дней и более.

6.5. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

6.6. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

Участнику разъяснено и понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований вышеуказанного закона будут соответствовать требованиям проектной документации, а также Стандарту отделки Застройщика. Кроме того, Застройщик не будет руководствоваться при строительстве, и, соответственно, качество Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе СП 71.13330.2017 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, о чем участник долевого строительства ознакомлен и подтвердил свое согласие на заключение договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и Стандарте отделки Застройщика.

Участник ознакомился и согласен с условиями, установленными Застройщиком Стандартом отделки, являющимся Приложением №3 к настоящему Договору. Цена Договора определена с учетом использования при строительстве Объекта Стандарта отделки Застройщика.

6.7. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

В случае не передачи Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с предыдущим абзацем настоящего пункта замененных оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить их рыночную стоимость.

6.8. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение недостатков, Застройщик вправе по истечении 3 (трех) месяцев с момента осуществления такой выплаты, потребовать от Участника долевого строительства предоставления доказательств устранения недостатков и понесенных на их устранение затрат.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту (в том числе Одностороннему Передаточному акту, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора.

7.1.2. Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов.

7.1.3. По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта недвижимости.

7.1.4. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

7.1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Передаточному акту, в том числе по Одностороннему Передаточному акту, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

7.1.6. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта недвижимости.

7.2.2. Внести в Объект недвижимости и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Цену Договора в порядке, установленном Договором.

7.3.2. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в редакции Застройщика в порядке, установленном настоящим Договором.

7.3.3. В случаях, предусмотренных Договором, подписать дополнительные соглашения к настоящему Договору.

7.3.4. Заключить после подписания Передаточного акта (в том числе Одностороннего Передаточного акта) договор с управляющей компанией, осуществляющей функции управления Объектом недвижимости, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, либо в случае избрания иного способа управления Объектом недвижимости заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

С даты подписания Передаточного акта (в том числе Одностороннего Передаточного акта) Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, включая расходы по эксплуатации и техническому обслуживанию, в том числе охране, оплате коммунальных платежей Объекта долевого строительства, мест/помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенных для обслуживания более чем одного помещения Объекта недвижимости, оплате содержания прилегающей территории, объектов благоустройства и озеленения, вспомогательных зданий и сооружений: бассейна, иные расходы, предусмотренные действующим законодательством, услуг управляющей организации, расходы по оплате аренды Земельного участка, Риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Передаточного акта, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком Одностороннего Передаточного акта - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом недвижимости не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику

долевого строительства по Передаточному акту (в том числе по Одностороннему Передаточному акту, составленному Застройщиком).

7.3.5. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком Одностороннего Передаточного акта по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

7.3.6. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства.

7.3.7. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

7.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.5. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

7.6. Участник долевого строительства уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта недвижимости) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, запрещается.

7.7. Участник долевого строительства настоящим заявляет, что ознакомлен с проектной документацией Объекта недвижимости, местоположением его на Земельном участке, в том числе относительно расположения других объектов, с проектной декларацией Объекта недвижимости, а также с материалами из которых будет построен Объект долевого строительства и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор с проектной документацией и проектной декларацией противоречий не имеет.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей (полностью или в части) по Договору третьим лицам, за исключением указанных в п. 8.1.1. Договора, возможна при соблюдении следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Передаточному акту, либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты Цены Договора в соответствии с п. 5.1. Договора или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

Уступка прав и обязанностей по Договору, по которому Участником долевого строительства не исполнено полностью обязательство по оплате Цены Договора, не допускается до получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору и перевод долга на Нового участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым Участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого

строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового Участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового Участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

8.1.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

8.1.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.8.1.1. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора.

8.2. Договор уступки вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник и (или) Новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.8.1. Договора.

8.4. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу после наступления срока, указанного в п.3.2. Договора, является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому Участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 8.1. Договора.

8.5. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.4. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости.

9.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора, включая раздел Земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора и/или выдел из Земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета

земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса Российской Федерации. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.4. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт, в том числе Односторонний передаточный акт, составленный Застройщиком, не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных разделом 4 настоящего Договора.

10.5. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, в том числе доплаты, предусмотренной п. 5.10. настоящего Договора.

10.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче:

- Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата Передаточного акта, либо дата Одностороннего передаточного акта) от цены Договора за каждый день просрочки;

- в части обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, последний в силу ст. 406 ГК РФ считается просрочившим, что исключает право Участника долевого строительства требовать от Застройщика уплаты неустойки с даты наступления просрочки кредитора до даты Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (Одностороннего передаточного акта).

10.7. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение срока исполнения любого из обязательств, предусматривающих перечисление Участнику долевого строительства денежных средств (требование об уплате неустойки за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, требование о соразмерном уменьшении цены Договора, требование о возмещении расходов на устранение

недостатков Объекта долевого строительства и т.д.), если в полученном Застройщиком требовании/претензии, Участник долевого строительства не сообщил данные банковского счета, на который должны быть зачислены денежные средства (ст. 406 ГК РФ).

10.8. В случае осуществления Участником долевого строительства какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта долевого строительства, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, изменение места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник долевого строительства по требованию Застройщика возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого участия в первоначальное состояние.

10.9. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов Объекта недвижимости, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных третьим лицам, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (в том числе Одностороннего передаточного акта, составленного Застройщиком в одностороннем порядке) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 5.10. Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон на основании поданного Участником долевого строительства заявления о расторжении Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора.

11.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств, в случаях, указанных Законом № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, решений органов государственной, муниципальной власти, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том

числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

12.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п.12.1 Договора, не позднее 7 (семи) дней с момента наступления указанных в п. 12.1 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

12.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

13.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту (в том числе Одностороннему Передаточному акту, составленного Застройщиком) означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

13.4. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее для целей настоящего пункта – Сообщение), направляются Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения Сообщения является:

день вручения Сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства. Если отправленное по почте Сообщение не было получено Участником долевого строительства по обстоятельствам, зависящим от него, Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства в день истечения срока хранения почтового отправления.

Застройщик вправе направить Сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения Сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

13.4.1. Стороны определили, что допустимым доказательством факта направления Сообщения по адресу электронной почты Участника долевого строительства будет являться сделанный и заверенный Застройщиком (уполномоченными им лицами) скриншот.

Застройщик вправе дополнительно направить Сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанный в разделе 14 настоящего Договора.

13.4.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

13.5. В процессе строительства Объекта недвижимости возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

13.6. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта недвижимости и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте недвижимости и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию.

13.7. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника долевого строительства об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения в единой информационной системе жилищного строительства.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

13.8. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии.

При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

13.9. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами

соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком управляющей компании, которая будет осуществлять управление Объектом недвижимости.

13.10. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, являющегося нежилым помещением, в т.ч. права и обязанности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта недвижимости, местоположением Объекта недвижимости с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта недвижимости, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

13.11. Объект долевого строительства не является жилым помещением по смыслу статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, и на него не распространяются положения законодательства Российской Федерации, касающиеся жилых помещений, за исключением положений об общем имуществе Объекта недвижимости. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения.

13.12. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.13. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченными представителями Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и(или) электронного образа документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

13.14. Приложения к Договору, являющиеся неотъемлемой частью Договора:
Приложение № 1 к Договору - Основные характеристики Объекта недвижимости;
Приложение № 2 к Договору - План Объекта долевого строительства (Апартамент);
Приложение № 3 к Договору - Стандарт внутренней отделки помещений.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик

«Море.Центр»

298640, Республика Крым, м.о. город-курорт
Ялта, пгт Гурзуф, ул. Геологов, зд. 7, к. 1,
помещ. 2Н

ИНН 9102033763 КПП 910301001

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. _____

гражданство: Российская Федерация, пол: ----,
дата рождения: ----- года, место рождения: ----
-, паспорт --- -----, выдан ----, дата выдачи: ----
года, код подразделения: ----

Почтовый адрес: мтАдресКлиентаПочт

ОГРН 1149102059655
р/сч 40702810138000449679
в ПАО Сбербанк
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225
e-mail: morecenter@atr.city

Директор

_____ С.А. Давыдович

Тел: мтКлиентВсеМобильныйТелефон
e-mail: мтКлиентВсеЭлПочта

мтКлиентВсеФИО_Подпись

Основные характеристики Объекта недвижимости

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей	9, в т.ч. 1 подземный
Общая площадь	16 524,2 кв.м.
Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас; наружные стены: мелкоштучные каменные материалы (газоблок)
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Класс сейсмостойкости	8

Класс энергоэффективности Объекта недвижимости, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт Объекта требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте Объекта недвижимости может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта недвижимости не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Описание Объекта долевого строительства

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

1. Общестроительные работы выполняются в соответствии с проектом и в объеме, необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры, входная группа в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка по помещениям:

Кухня:

- стены: окраска или обои;
- потолки: окраска либо натяжной потолок;
- полы: керамогранитная плитка либо ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения).

Комната/Комнаты:

- стены: окраска или обои;
- потолки: окраска либо натяжной потолок;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь.

Коридор:

- стены: окраска или обои;
- потолки: окраска либо натяжной потолок;
- полы: керамогранитная плитка либо ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения);
- входная дверь.

Санузел:

- стены: частично керамогранитная плитка (без плитки в зоне ванны и в технических нишах);
- потолки: окраска либо натяжной потолок;
- полы: частично керамогранитная плитка (без плитки под ванной и в технических нишах);
- столярные изделия: дверь;
- сантехнические изделия: ванна/душевой поддон, раковина, унитаз, смеситель.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»).

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование. Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные характеристики определяются Застройщиком самостоятельно. Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняется следующая меблировка (далее – Мебель):

Кухня:

Кухонный гарнитур (напольные и навесные шкафы, столешница, стеновая панель, кухонная мойка, смеситель для кухни) и бытовая техника (холодильник, посудомоечная машина, варочная панель, вытяжка для кухни).

Комната (Студии):

Двухспальная кровать, прикроватные тумбы (2 шт), телевизионная тумба с телевизором,

Комната (спальня) (кроме Студий)

Двухспальная кровать, прикроватные тумбы (2 шт),

Комната (гостиная) (кроме Студий):

обеденный стол, стул (___) шт, диван, журнальный стол

Коридор:

Шкаф.

Любые характеристики Мебели, в том числе бытовой техники, и их комплектация являются ориентировочными и могут быть изменены подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. При этом Сторонами согласовано, что изменение проектных характеристик Мебели, в том числе бытовой техники, и их комплектации, указанных в настоящем Приложении, не является недостатком Мебели и, соответственно, основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства.

4. Стоимость Мебели включена в Цену Договора, указанную в п.5.1. Договора.

5. Гарантийный срок на Мебель, указанную в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком Одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. При этом Стороны признают, что наличие каких-либо недостатков в Мебели, указанной в настоящем Приложении, не свидетельствует о несоответствии качества передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям и, соответственно, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Данные недостатки (при их выявлении) фиксируются сторонами в Протоколе замечаний одновременно с подписанием Передаточного акта и устраняются Застройщиком в согласованный Сторонами срок.

7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Мебели, указанной в настоящем Приложении, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие невыполнения требований по эксплуатации и уходу за Мебелью, изложенных в паспорте товара (например, применение агрессивных чистящих средств, эксплуатация Мебели в помещениях с повышенной или пониженной температурой/влажностью, по сравнению с разрешенными производителем на основании требований ГОСТ и т.д., а также в случаях, если Мебель эксплуатировалась не по назначению, или с превышением допустимых нагрузок, указанных в паспорте товара, возникновение недостатка явилось следствием внешних воздействий или недостаточного ухода за Мебелью, или недостатки устранялись самостоятельно или несвоевременно.

8. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что любая схема расстановки Мебели, демонстрируемая ему Застройщиком при заключении и/или после заключения Договора является предварительной и ориентировочной и может отличаться от фактической на момент передачи Объекта долевого строительства, что не является основанием для отказа Участника от принятия Объекта долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК:

Директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

С.А. Давыдович

мтКлиентВсеФИО_Подпись

**План Объекта долевого строительства (Апартамент),
отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого
строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося
Объекта недвижимости**

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

миПланировка

Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта недвижимости могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

Пунктирная линия, нанесенная на плане Объекта долевого строительства, условно разделяет отдельные помещения или отделяет зоны Объекта долевого строительства, не предполагая в обязательном порядке в этом месте установку стены или перегородки.

ЗАСТРОЙЩИК:

Директор

_____ **С.А. Давыдович**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ **мтКлиентВсеФИО_Подпись**

Стандарт внутренней отделки помещений

Настоящий стандарт (далее «Стандарт») регламентирует требования, применяемые в процессе передачи конечным пользователям (дольщикам, покупателям) для последующей эксплуатации жилых/нежилых помещений, помещений для временного проживания (апартаментов) в составе объектов застройки ООО «Специализированный застройщик «Море.Центр», в рамках правил применения стандартов организаций согласно ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения» введенным в действие ФЗ от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации».

Стандарт разработан по заказу ООО «Специализированный застройщик «Море.Центр» техническим заказчиком строительства ООО «Море Девелопмент» (СРО Ассоциация «СО «Объединение Строителей Подмосковья»).

Раздел 1. Вводные положения:

Настоящий стандарт определяет требования к качеству отделочных работ, систем инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования в жилых/нежилых помещениях, помещениях для временного проживания (апартаментов), возводимых ООО «Специализированный застройщик «Море.Центр», в части передачи жилых/нежилых помещений, помещений для временного проживания (апартаментов) для последующей эксплуатации приобретателям объектов недвижимости. Стандарт не определяет перечень отделочных работ и материалов, применяемых при проведении отделочных работ в помещении.

Стандарт распространяется на качество отделочных работ, систем инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования в жилых/нежилых помещениях, помещениях для временного проживания (апартаментов) и не заменяет собой требования безопасности, выполнение которых обеспечивает соблюдение Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В настоящем Стандарте Договор — договор, заключаемый в целях реализации объектов недвижимости, возводимых ООО «Специализированный застройщик «Море.Центр», в том числе договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи будущей вещи, любой иной договор направленный на отчуждение как строящихся так и уже построенных объектов недвижимости, в т.ч. договор купли-продажи.

В настоящем Стандарте использованы ссылки на ГОСТы и СП приведенные в Приложении. Термины, определения и сокращения, содержащихся в настоящем Стандарте и Приложениях к настоящему Стандарту, используются в значениях тех СП или ГОСТ, которые упомянуты в соответствующем разделе.

Раздел 2. Требования к нормируемым показателям:

В настоящей главе Стандарта изложены требования к нормируемым показателям качества отделочных работ, систем инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования, и приведены характеристики определяющие, какое отклонение не является нарушением требований к качеству нормируемого показателя, либо какой признак свидетельствует о соблюдении требований к качеству нормируемого показателя. Данная характеристика приводится в численном виде и может включать указание на обязательный к применению метод исследования (испытания) и измерения нормируемого показателя. При проведении исследований (испытаний) и измерений, для оценки соответствия требованиям настоящего Стандарта, должно применяться измерительное оборудование, соответствующее требованиям технической документации и допущено к применению в соответствии с законодательством об обеспечении единства измерений, а также соответствовать разделу 3 Настоящего Стандарта.

Требования к оштукатуренным основаниям

Таблица 1 - Требования к оштукатуренным основаниям

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
----------	-----------------------	-------------------

1.	Отклонение от вертикали штукатурного слоя внутренних стен	Допускаются отклонения от вертикали при замере на всю высоту помещения не более чем: • на 10 мм при высоте помещения до 3 м включительно, • на 12 мм при высоте помещения от 3 м до 6 м включительно, • на 15 мм при высоте помещения более 6 м.
2.	Отклонение от вертикали штукатурного слоя наружных стен	Допускаются отклонения не более 5 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту
3.	Отклонение оконных и дверных откосов	Допускаются отклонения от вертикали при замере на всю высоту помещения не более чем: • на 4 мм при длине откоса до 1 м включительно, • на 6 мм при длине откоса от 1 м до 1,5 м включительно, • на 8 мм при длине откоса от 1,5 м до 2 м включительно, • на 10 мм при длине откоса от 2 м до 3 м включительно.
4.	Требования к качеству поверхности	Требуется отсутствие нарушений целостности поверхности: отслоений, вздутий, трещин. Допускаются неровности поверхности величиной не более 5 мм при замере на отдельном участке поверхности длиной 2м. Тени от бокового света допускаются. Допускаются следы от инструмента, не влияющие на геометрию и визуальное восприятие. Допускается неравномерный слой краски

Требования к облицовке стен помещений керамической плиткой

Таблица 2 - Требования к облицовке стен помещений керамической плиткой

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Нанесение клеевого состава под облицовочной поверхностью	Допускается изменение звучания при простукивании, не более 30% площади облицовки. Гарантируется сцепление в период гарантийного срока отделочных работ (для участников долевого строительства, приобретающих Объекты, в отношениях с застройщиком гарантийный срок определяется договором долевого участия). Для застройщика в отношениях с проектными и подрядными организациями гарантийный срок определяется договором подряда
2.	Отклонение от вертикали	Допускается отклонение облицованных поверхностей от вертикали при замере на всю

		высоту помещения не более чем: • на 10 мм при высоте помещения до 3 м включительно, • на 12 мм при высоте помещения от 3 м до 6 м включительно, • на 15 мм при высоте помещения более 6 м.
3.	Неровности плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой)	Допускаются неровности поверхности величиной не более 6 мм при замере на отдельном участке поверхности длиной 2 м
4.	Пропуски, выпадения заделки межплиточных швов	Не допускаются
5.	Отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали	Допускаются отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали не более 2 мм на 1 м длины ряда
6.	Отклонения ширины шва	Допускается отклонение ширины швов облицовки до 2 мм (–1мм / +1 мм)
7.	Наличие трещин, сколов, загрязнений	Требуется отсутствие на поверхности плиток остатков клея и прочих загрязнений, неотреставрированных трещин и сколов. Допускается реставрация трещин и сколов эмалью, воском, а также иными средствами. Требуется наличие затирки межплиточных швов. Дефекты плитки не должны превышать 5% на 1 м ²
8.	Облицовка за ванной	Облицовка стен за ванной и под ванной может не выполняться
9.	Разнотон	Разнотон плитки допускается в пределах одной партии до 3 тоновых единиц. Разница оттенков затирки допускается в пределах партии.

Требования к оклейке стен обоями

Таблица 3 - Требования к оклейке стен обоями

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Дефекты поверхности	При визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, не должно быть воздушных пузырей, замятий, отслоений, пятен и других загрязнений.
2.	Стыки и нахлест полотен	Обрез по линии кромок должен быть чистый; не допускаются несклеенные участки и края (кромки). Не допускается нахлест полотен обоев (за исключением внутренних углов, где допускаются нахлесты не более 20 мм). Нахлест полотен обоев на внешних углах не допускается. Допускается несовпадение рисунка до 3мм.
3.	Обои за отопительными	Оклейка стен обоями за отопительными

	приборами	приборами может не выполняться.
4.	Разнотон	Допускается разнотон на любой из стен в границах одной Части Объекта в пределах партии поставки обоев от поставщика.
5.	Фактура обоев под покраску	При повторной покраске стен возможно изменение фактуры обоев.

Требования к покраске стен

Таблица 4 - Требования к покраске стен

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Дефекты поверхности, равномерность окраски	Требуется отсутствие неровностей, трещин, контрастных включений, видимых повреждений на поверхности, подтёков краски, пятен, непрокрашенных участков. Допускается сглаживание структуры и мелкие наплывы краски. Допускается наличие царапин, раковин, задигов глубиной не более 1 мм ² .
2.	Отличия по цвету	Допускается отличие краски в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя.

Требования к укладке ламината

Таблица 5 - Требования к укладке ламината

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью	Допускаются не более 5 мм
2.	Уступы	Требуется отсутствие различий по высоте между смежными соединенными элементами
3.	Стыковые зазоры	Ширина зазоров между смежными досками не должна быть более 0,2 мм. На 5% длины швов стыка ламината допускается ширина зазоров до 0,5 мм.
4.	Зазоры в примыканиях	Допускается наличие зазоров ламината в примыканиях к трубам отопления, ножкам отопительных приборов, оконным рамам величиной до 10 мм. Зазоры заделываются герметиком в цвет ламината и/или закрываются розетками или декоративными планками/уголками
5.	Отклонения от горизонтали	Допускаются отклонения от горизонтали или предусмотренного проектной документацией уклона, измеренных по диагонали помещения, не превышающие: • 8 мм для длины диагонали от 1 м до 3 м включительно, • 12 мм для длины диагонали от 3 м до 6 м включительно, • 16 мм для длины диагонали от 6 м до 15 м

		включительно
6.	Разнотон	Допускается в пределах партии

Требования к укладке керамогранита на пол

Таблица 6 - Требования к укладке керамогранита

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Пустоты	Не допускается
2.	Неровности плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой)	Допускаются неровности поверхности покрытия в виде просвета не более 6 мм при контроле двухметровой рейкой
3.	Величина уступа между двумя смежными плитками покрытия	Допускается в размере не более 2 мм между смежными плитками;
4.	Отклонения расположения швов от вертикали и горизонтали	Допускаются не более 2 мм на 1 м длины ряда
5.	Ширина швов	Допускается отклонение ширины швов облицовки до 2 мм (–1мм / +1 мм)
6.	Наличие трещин, сколов, загрязнений	Требуется отсутствие на поверхности плиток остатков клея и прочих загрязнений, неотреставрированных трещин и сколов, наличие затирки межплиточных швов. Допускается реставрация трещин эмалью, воском, а также иными средствами. Допускаются дефекты плитки, не превышающие 5% объема всей облицованной поверхности Части Объекта
7.	Пропуски, выпадения заделки межплиточных швов	Не допускаются
8.	Отклонения от горизонтали	Допускаются отклонения от горизонтали или предусмотренного проектной документацией уклона, измеренных по диагонали помещения, не превышающие: • 8 мм для длины диагонали от 1 м до 3 м включительно, • 12 мм для длины диагонали от 3 м до 6 м включительно, • 16 мм для длины диагонали от 6 м до 15 м включительно
9.	Разнотон	Разнотон плитки допускается в пределах одной партии до 3 тоновых единиц. Разница оттенков затирки допускается в пределах партии.

Требования к отделке потолков

Таблица 7 - Требования к отделке потолков

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Отклонения от горизонтали для оштукатуренных поверхностей, а также для подвесных потолков	Оштукатуренная поверхность потолка помещения не должна отклоняться от горизонтали более чем: • на 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно,

		• на 12 мм при длине диагонали помещения от 3 до 6 м включительно, • на 15 мм при длине диагонали помещения от 6 м до 15 м включительно
--	--	--

Требования к монтажу натяжного потолка

Таблица 8 - Требования к монтажу натяжного потолка

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Плоскость	Требуется отсутствие провисаний более 10 мм на каждый 1 м измеряемой длины диагонали поверхности потолка и видимых на поверхности (опирающихся на полотно) конструкций под светильник или других элементов запотолочного пространства. Допускается отклонение от горизонтали на всю поверхность не более чем: • на 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно, • на 12 мм при длине диагонали помещения от 3 м до 6 м включительно, • на 15 мм при длине диагонали помещения от 6 м до 15 м включительно.
2.	Дефекты поверхности	Требуется отсутствие складок, разрывов, порезов, дыр, царапин, микротрещин, разводов, загрязнений: пятен, отпечатков и следов стройматериалов. Допускается незначительное искажение отражения и складки в углах.
3.	Сварные швы	Допускается наличие сварных швов на полотнах
4.	Маскировочная лента	Требуются прямые линии, плотное и равномерное примыкание маскировочной ленты, без разрывов по периметру стен, зазоров в стыках и использования герметика
5.	Обвод труб отопления	Требуется изолирование отверстий в потолочном полотне при обводе отопительных труб с обжимом вокруг трубы изнутри потолка
6.	Обвод источников освещения	Требуется наличие уплотнительного кольца из пластика для обрамления отверстий в потолочном холсте

Требования к плинтусам ПВХ и порожкам

Таблица 9 - Требования к плинтусам ПВХ и порожкам

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Крепление и соединительные элементы	Плинтус должен быть закреплен и иметь плотное примыкание смежных элементов.

		Требуется наличие установленных соединительных элементов: угловых, соединительных и торцевых частей
2.	Зазоры между плинтусом и стенами/полами	Между плинтусами и покрытием стен/полов допускаются зазоры величиной не более 4 мм. Зазоры в примыкании к дверным блокам должны быть не более 5 мм
3.	Монтаж Т-образного профиля (декоративный порожек)	Допускается зазор между декоративным порожком и материалом облицовки пола не более 2 мм
4.	Перекрытие компенсационного зазора	Требуется наличие полного перекрытия компенсационных зазоров пола

Требования к розеткам на стояки и опоры радиаторов отопления

Таблица 10 - Требования к розеткам на стояки и опоры радиаторов отопления

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Перекрытие швов, зазоры, дефекты	Требуется наличие установленных накладок и полного перекрытия компенсационных зазоров. Требуется плотное примыкание к полу. Примыкание к трубе с зазором не более 5 мм. На опоры радиаторов отопления декоративные розетки не устанавливаются.

Требования к межкомнатным дверным наличникам и доборам

Таблица 11 - Требования к межкомнатным дверным наличникам и доборам

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Величина зазора в местах примыкания горизонтального и вертикальных наличников	Допускается не более 1 мм
2.	Величина зазора между наличником и стеной	Допускается не более 5 мм
3.	Величина зазора в примыкании к полу	Допускается не более 3 мм
4.	Крепление, плавность работы	Требуется отсутствие заеданий, толчков и посторонних звуков при открывании и закрывании
5.	Вертикальность	Допускаются отклонения от вертикальности дверного блока до 6 мм
6.	Запирающие устройства	Требуется фиксация дверного полотна в закрытом положении, отсутствие заеданий защелки, разболтанности ручек
7.	Зазор притвора	Величина зазоров в притворах допускайся в размере 4±2 мм
8.	Зазор между дверным полотном и полом	Величина зазора между дверным полотном и полом не должна превышать 15 мм
9.	Зазор между смежными неподвижными элементами	Допускается не более 0,3 мм

	дверного блока	
10.	Установка дверных ограничителей	Допускается не устанавливать

Требования к монтажу входных металлических дверей

Таблица 12 - Требования к монтажу входных металлических дверей

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Плавность работы	Требуется отсутствие заеданий, толчков и посторонних звуков при открывании и закрывании
2.	Вертикальность	Допускается отклонение профилей коробок от вертикали и горизонтали не более 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм на высоту изделия
3.	Запирающие устройства	Требуется фиксация дверного полотна в закрытом положении, отсутствие заеданий защёлки и засовов замка
4.	Примыкание	Требуется плотный и равномерный обжим уплотняющих прокладок по всему периметру притвора, без разрывов и зазоров в стыках
5.	Дефекты поверхности	Требуется отсутствие видимых дефектов, вмятин, царапин на лицевых поверхностях. Допускаются следы реставрации, не видимые невооруженным глазом с расстояния 2 м и более

Требования к монтажу оконных блоков

Таблица 13 - Требования к монтажу оконных блоков

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Зазоры в смежных элементах окон	Допускается заделывать специальными герметиками зазоры до 0,5 мм в угловых и Т-образных соединениях оконных рам
2.	Отклонения от вертикали и горизонтали смонтированных оконных блоков	Допускаются не более 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм на всю высоту изделия
3.	Регулировка створок	Требуется свободное открывание и закрывание створок, плотное без зазоров прилегание уплотнителя створок к раме в закрытом положении. Допускается провисание створок до 1,5 мм на 1 м ширины при соблюдении указанных в данном пункте условий.
4.	Установка заглушек, петель и ручек	Заглушки, ручки и петли должны быть установлены
5.	Установка штапиков	Примыкание штапиков к стеклопакетам

		должно быть плотное, допускается наличие заделанных герметиком зазоров до 0,5 мм между смежными штапиками
6.	Угол наклона отлива (при наличии)	Отлив имеет уклон в сторону улицы не менее 10%
7.	Уровень, контруклон	Допускается: - отклонение от горизонтали по длине подоконной доски не более 0,5% - уклон подоконной доски в сторону помещения не должен превышать 1% - прогиб не более 2 мм на 1 м
8.	Заглушки	Требуется наличие торцевых заглушек.
9.	Механические повреждения профиля, загрязнения стеклопакета	Разность цвета, глянца и дефекты поверхности, различимые невооруженным глазом с расстояния 1м при рассеянном освещении, не допускаются. Допускается наличие локальных малозначительных дефектов (в том числе окалины) поверхности размером до 0,5 мм — не более 5 штук, размером 0,5–1 мм — не более 2 штук на один оконный блок. Допускается наличие царапин размером до 10 мм — не более 2 штук на один оконный блок.

Требования к вентиляционным решеткам

Таблица 14 - Требования к вентиляционным решеткам

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Механические повреждения	Требуется отсутствие трещин, видимых царапин, сколов, загрязнений и иных повреждений.
2.	Уровень	Допускается отклонение от горизонтального уровня установки устройств не более 3%
3.	Зазор по стене/потолку	Допускается наличие зазоров в местах примыкания к стене не более 1 мм

Требования к монтажу диффузоров в санузлах и ванных

Таблица 15 - Требования к монтажу диффузоров в санузлах и ванных

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Механические повреждения	Не допускаются механические повреждения диффузора: царапин, сколов, трещин
2.	Зазор по стене и потолку	Допускается наличие зазоров в местах примыкания к стене не более 2 мм

Требования к установке раковины с сифоном и смесителем

Таблица 16 - Требования к установке раковины с сифоном и смесителем

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Механические повреждения	Не допускаются механические повреждения, трещины, сколы, царапины, следы коррозии.
2.	Примыкания к стенам и полам	Допускается не выполнять уплотнение примыканий герметиком к полам. Допускается не выполнять уплотнение примыканий герметиком к стенам при условии исключения протечек в данных примыканиях

Требования к установке унитаза с бачком

Таблица 17 - Требования к установке унитаза с бачком / унитаза подвесного

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Механические повреждения	Не допускаются механические повреждения, трещины, сколы, следы коррозии. Допускается неоднородность цвета между элементами комплекта и микросколы эмали, не влияющие на эксплуатацию
2.	Горизонтальный уровень	Допускается отклонение от горизонтальности верхней поверхности унитазов не более 8 мм
3.	Примыкания к стенам и полам	Допускается не выполнять уплотнение примыканий герметиком к полам. Допускается не выполнять уплотнение примыканий герметиком к стенам при условии исключения протечек в данных примыканиях
4.	Вертикальный и горизонтальный уровень, зазоры при установке кнопки бака	Допускается зазор в примыкании к стене не более 2 мм. Не допускаются видимые царапины, пятна краски, загрязнения. Допускается отклонение от горизонтального и вертикального уровня не более 3мм.

Требования к другому оборудованию санузлов и ванных

Таблица 18 - Требования к другому оборудованию санузлов и ванных

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Механические повреждения душевого смесителя	Не допускается наличие механических повреждений, трещин, сколов, царапин, следов коррозии
2.	Механические повреждения экранов под ванну	Не допускается наличие видимых царапин, сколов, загрязнений
3.	Примыкание ванн и сифонов к стене	Допускается зазор не более 2 мм
4.	Дефекты поверхности ванн и поддонов с сифоном	Не допускается наличие видимых царапин, трещин, сколов, загрязнений

5.	Установка полотенцесушителя	Допускается люфт полотенцесушителя в кронштейнах, предусмотренный изготовителем комплекта.
6.	Примыкания гибкой подводки водоснабжения к облицовочным покрытиям	Требуется заделка зазоров отверстий герметиком
7.	Установка водорозеток для подключения стиральных машин	Требуется заделка зазоров отверстий герметиком

Требования к монтажу электрооборудования

Таблица 19 - Требования к монтажу электрооборудования

№ п/п	Вид работ / параметры	Допуски Стандарта
1.	Установка извещателей автоматической пожарной сигнализации	Допускается зазор примыкания к потолку и стенам не более 2 мм, Не допускается наличие видимых царапин, пятен, загрязнений
2.	Установка электрического щита	Необходимо наличие маркировки внутри щита. Допустимый зазор примыкания к стене не более 2 мм. Не допускается наличие видимых царапин, пятен, загрязнений. Допускается отклонение от горизонтального и вертикального уровня не более 10мм
3.	Установка выключателей, силовых розеток, кабельной сети и ТВ, светильников	Необходимо наличие подключённых установленных устройств (включая накладные рамки): выключателей и розеток, светильников, лампочек и распаечных коробок в работоспособном состоянии. Не допускается наличие трещин, видимых царапин, сколов, загрязнений. Допускается отклонение от горизонтального и вертикального уровня не более 2мм.
4.	Примыкание к стенам выключателей, силовых розеток, кабельной сети и ТВ, светильников	Требуется фиксация и отсутствие зазоров в местах примыкания к стене — не более 2 мм

Раздел 3. Порядок проведения измерений и требования к документированию проведенных измерений.

Измерения должны проводиться в соответствии с методами контроля, указанными в СП 71.13330.2017 и соблюдении правил, установленных настоящим Стандартом.

При проведении измерений должно применяться измерительное оборудование, соответствующее требованиям технической документации и допущенное к применению в соответствии с законодательством об обеспечении единства измерений.

Обязательно оформление схем проведённых замеров, позволяющих однозначно определить места замера. Фотофиксация, при которой отсутствует возможность достоверно определить место измерения и результат измерения, не допускается.

Требования к выполнению измерений:

Контрольные измерения обязаны быть выполнены согласно требованиям и правилам, предусмотренным следующими стандартами: ГОСТ 16504, ГОСТ Р 58939-2020, ГОСТ Р 58941-2020, ГОСТ Р 58945-2020.

Технологические допуски и предельные отклонения различных геометрических параметров здания, сооружения или их отдельных элементов, изделий, конструкций следует учитывать согласно ГОСТ Р 58942, ГОСТ 24643.

Контрольные измерения выполняются с помощью инструментов, соответствующих следующим стандартам:

ГОСТ 162-90 (СТ СЭВ 704-77, СТ СЭВ 708-77, СТ СЭВ 1309-78) Штангенглубиномеры. Технические условия,

ГОСТ 166-89 (СТ СЭВ 704-77 - СТ СЭВ 707-77; СТ СЭВ 1309-78, ИСО 3599-76) Штангенциркули. Технические условия

ГОСТ 427-75 Линейки измерительные металлические. Технические условия
ГОСТ 3749-77 Угольники поверочные 90°. Технические условия
ГОСТ 7502-98 Рулетки измерительные металлические. Технические условия
ГОСТ 17435-72 Линейки чертежные. Технические условия
ГОСТ 19223-90 Светодальномеры геодезические. Общие технические условия
ГОСТ 577-68 Индикаторы часового типа с ценой деления 0,01 мм. Технические условия
ГОСТ Р 58513-2019 Отвесы стальные строительные. Технические условия
ГОСТ Р 58514-2019 Уровни строительные. Технические условия
ГОСТ Р 58939-2020 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Элементы заводского изготовления.
Измерение отклонений стен от вертикали по финишному покрытию должны проводиться в соответствии с ГОСТ Р 58941-2020 «Правила выполнения измерений. Общие положения» и ГОСТ Р 58945-2020 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений».
При замере просвета между напольным покрытием и измерительной рейкой с уровнем приподнимать строительный уровень или оказывать давление на край измерительной рейки, чтобы ее другой край приподнимался - запрещается. Допускается замер уступа между смежными плитками глубинометром УШС-3 отвечающим требованиям к измерительным приборам.
По Правилам охраны труда испытательные установки (электролаборатории) должны быть зарегистрированы в органе энергонадзора. По Правилам охраны труда к испытаниям электрооборудования допускаются работники, прошедшие специальную подготовку и проверку знаний, а работы должны выполняться по наряду-допуску. Применение измерительных устройств, не отвечающих требованиям к измерениям (исследованиям) недопустимо.
При замерах отклонений стен от вертикали, согласно ГОСТ Р 58945—2020 отклонение от вертикальности определяется по результатам измерений расстояния от отвесной базовой линии (построенной отвесом или лазерным построителем плоскостей) до двух точек конструкции, размеченных в одном вертикальном сечении. При замере отклонений стен от вертикали, оказание давления на измерительный прибор не допускается.
В соответствии с настоящим Стандартом, при измерениях по оштукатуренным поверхностям просветы между стеной и измерительной рейкой с уровнем допускаются, наличие неровностей, плавного очертания не является нарушением требований к качеству.
В соответствии с настоящим Стандартом, градус угла на стыке стен не регламентируется. Отклонение от прямого угла не является нарушением требований к качеству и не регламентируется в качестве недостатка.
В соответствии с настоящим Стандартом отклонения деревянного дверного блока межкомнатных дверей от вертикали не является нарушением требований к качеству и не регламентируется в качестве недостатка (Таблица 11).
Ширина шва при облицовке керамической плиткой, керамогранитом может отличаться от заданных в Таблице 2, Таблице 6 значений по причине разного размера керамической плитки, керамогранита (допустимых отклонений, установленных производителем материалов), что не регламентируется в качестве недостатка.
Выпуклости и впадины керамической плитки, керамогранита допускаются в пределах допустимых отклонений, установленных производителем материалов, что не регламентируется в качестве недостатка.
Выдача заключений по результатам испытаний электрооборудования допускается исключительно с соблюдением Правил по охране труда и нормативных правовых Актов в сфере электроэнергетики. К испытаниям допускаются исключительно измерительное электрооборудование и электролаборатории, в отношении которых в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.01.2021 N 85, выданы соответствующие разрешения.
Отчет о проведенных измерениях должен содержать перечень измерительного оборудования, подтверждение о соответствии этого оборудования требованиям технической документации и допуск этого оборудования к применению в соответствии с законодательством об обеспечении единства измерений.

Раздел 4. Согласия.

Стороны соглашаются, что указанные в настоящем Стандарте отклонения являются допустимыми отклонениями. Такие отклонения не являются нарушением Застройщиком принятых на себя обязательств, не влияют на стоимость Объекта долевого строительства. Цена Договора определена с учетом отклонений, указанных в настоящем Стандарте. Объект с отклонениями, указанными в настоящем Стандарте, не считается некачественным.

Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Директор

С.А. Давыдович

мтКлиентВсеФИО_Подпись